



Certificat de localisation

au

**2713 à 2723, rue Dandurand,
Montréal**

**DIVISION DE MONTRÉAL
Téléphone : (514) 845-8547
Télécopieur : (514) 282-1824**

**4000, rue Saint-Ambroise, bur : 190
Montréal, Québec, H4C 2C7**

**Autres divisions
Québec,
Granby,
Bromont,
Longueuil et
Saint-Césaire**

No. 2424
Mandat : MTL10200343
DATE : 28 février 2011

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Immeuble situé au :
2713 à 2723, rue Dandurand

Lot : 1 586 848

Cadastre du Québec
Circonscription foncière de Montréal

Ville de Montréal
Arrondissement de Rosemont / Petite-Patrie

Propriétaire :

Monsieur Fritz PIERRE-ANTOINE



CHARLES-É. COUTURE
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Une division de
Groupe XYZ Civitas

4000, rue Saint-Ambroise, Bureau 100, Montréal (Québec) H4C 2C7
TÉL: (514) 845-9547 - Fax: (514) 282-1824

AUTRES DIVISIONS :

BUREAU DE QUÉBEC: (418) 522-0060
BUREAU DE GRANBY: (450) 778-6767

**QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL
VILLE DE MONTRÉAL**

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Le rapport

Je soussigné, Christian LÉGER, arpenteur-géomètre, dûment autorisé à pratiquer au Québec, certifie que dans le cadre de la préparation de ce certificat de localisation, j'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1 à 23 du premier alinéa de l'article 9 du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation.

Le 24 février 2011, à la réquisition de Me François LARIVIÈRE, notaire, j'ai effectué la localisation et le mesurage de la maison portant les numéros civiques 2713 à 2723, rue Dandurand, arrondissement de Rosemont / Petite-Patrie, de la Ville de Montréal, (Québec), H1Y 1T1.

1. DESCRIPTION

Le lot : 1 586 848

Cadastre du Québec

Circonscription foncière : Montréal

Étant le lot UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-HUIT (lot 1 586 848) dudit cadastre officiel, de figure irrégulière, est borné vers le Nord-Est par le lot 1 586 849, vers le Sud-Est par la rue Dandurand (le lot 1 591 115), vers le Sud-Ouest par les lots 1 586 846 et 1 586 847 et vers le Nord-Ouest par les lots 1 586 847 et par la ruelle (le lot 1 591 561); mesurant 27,43 mètres dans sa ligne Nord-Est, 8,53 mètres dans sa ligne Sud-Est, 19,96 mètres dans sa première ligne Sud-Ouest, 3,05 mètres dans sa première ligne Nord-Ouest, 7,47 mètres dans sa deuxième ligne Sud-Ouest et 5,49 mètres dans sa deuxième ligne Nord-Ouest; contenant en superficie 211,4 mètres carrés.

2. TITRE DE PROPRIÉTÉ

Les recherches concernant cet immeuble furent effectuées le 24 février 2011 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal et au Registre foncier du Québec en ligne et j'ai pris connaissance entre autres du dernier acte de mutation soit une vente en faveur de Monsieur Fritz PIERRE-ANTOINE.

Cet acte fut reçu le 18 février 1988, devant Me Bernard GUY, notaire, et inscrit au registre foncier de ce lot le 18 février 1988 sous le numéro 3 987 100.

3. HISTORIQUE CADASTRAL

Le lot 1 586 848, provient d'un remplacement par rénovation cadastrale, faite en vertu de l'article 10 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) et elle fut mise en vigueur au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 16 mai 2000.

Le lot 1 586 848 remplace une partie des lots 172-1687 et 172-1688, du cadastre du Village de Côte-de-la-Visitation.

Les lots 172-1687 et 172-1688 proviennent d'une subdivision cadastrale faite en vertu de l'article 2175 du Code civil du Bas-Canada. Le plan créant ces lots fut déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 22 mai 1803.

Le lot originaire 172 provient de la création du cadastre originaire du Village de Côte-de-la-Visitation, conformément aux dispositions du chapitre 37 des S.R. du Bas-Canada de 1861 et du chapitre 40 des lois de 1864 et déposé le 7 septembre 1871. Il fut mis en vigueur le 25 novembre 1872 par proclamation en date du 8 octobre 1872.

4. CONCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION, LE CADASTRE ET LA DÉSIGNATION DANS LE(S) TITRE(S) DE PROPRIÉTÉ

4.1 Concordance

En relation avec l'historique cadastral de cette propriété et les mesurages effectués, il y a concordance entre le titre de propriété, l'ancien cadastre, le cadastre rénové et l'occupation. Sous réserve de ce qui est mentionné aux paragraphes 4.2 et 4.3.

Par ailleurs, la position des limites de cette propriété montrée sur le plan ci-joint est basée sur mon opinion professionnelle rendue suite à une analyse foncière à l'égard des titres de propriété, du cadastre et de l'occupation des lieux. Cette opinion professionnelle n'est pas opposable aux tiers ni aux propriétaires voisins.

4.2 Empiètement(s) et Surplomb(s), souffert(s) ou exercé(s)

Il y a apparence d'empiètement souffert par les clôtures dans la limite Sud-Ouest et la deuxième clôture dans la limite Nord-Ouest et il y a apparence d'empiètement exercé par la première clôture située dans la limite Nord-Ouest.

SO
NO

4.3 Occupation

En relation avec les propriétés privées adjacentes, les clôtures dans la limite Nord-Est chevauchant la limite de propriété, la première clôture dans la limite Nord-Ouest est située entièrement sur le lot voisin, la clôture dans la limite Sud-Ouest est située entièrement sur le lot faisant l'objet du présent rapport (le lot 1 586 848) et la deuxième clôture dans la limite Nord-Ouest est située entièrement sur le lot faisant l'objet du présent rapport (le lot 1 586 848).

Et en relation avec le réseau routier adjacent à cette propriété, toute occupation constatée n'est que tolérance, le domaine public étant imprescriptible.

5. CONSTRUCTIONS ET DÉPENDANCES

Une maison multifamiliale en rangée de trois étages, est érigée sur ce lot. Cette construction, dont le revêtement extérieur est de brique, porte les numéros civiques 2713 à 2723, rue Dandurand, arrondissement de Rosemont / Petite-Patrie, de la Ville de Montréal, (Québec), H1Y 1T1.

6. SERVITUDE (S) INSCRITE (S)

Les servitudes suivantes furent inscrites comme telles, au registre foncier de cet immeuble:

- a) Aux termes de l'acte publié le 23 août 1985, sous le numéro 3 624 945, il fut créé une servitude réciproque de tolérance de vue avec l'immeuble situé au Nord-Ouest. Cette servitude est caduque depuis l'entrée en vigueur du Code Civil du Québec en 1994 en vertu des articles 993 à 996.
- b) Aux termes de l'acte publié le 31 juillet 1985, sous le numéro 3 617 360, il fut créé une servitude réciproque de tolérance de vue avec l'immeuble située au Sud-Ouest (le lot 1 586 847) et une servitude d'empiètement de l'escalier. Cette servitude est en partie caduque depuis l'entrée en vigueur du Code Civil du Québec en 1994 en vertu des articles 993 à 996 en ce qui concerne la tolérance de vue.
- c) Aux termes de l'acte publié le 08 mai 1987, sous le numéro 3 866 052, il fut créé une servitude de tolérance de vue en faveur du lot à l'étude et contre l'immeuble situé au Nord-Est (le lot 1 586 849). Cette servitude est caduque depuis l'entrée en vigueur du Code Civil du Québec en 1994 en vertu des articles 993 à 996.

escalier

Cependant, une recherche notariale approfondie des titres pourrait révéler d'autres droits affectant le bien-fonds à l'étude.

**7. CHARGES, SERVITUDES APPARENTES ET AUTRES
CONSTATATIONS**

- a) Cette construction n'a aucune ouverture, vue ou égout des toits, contrevenant aux articles 983 et 993 à 996 du Code Civil du Québec ou sinon, elles ont été régularisées par une servitude.
- b) Les murs Nord-Est et Sud-Ouest de cette construction sont présumés mitoyens (art. 1003 C.c.Q).
- c) Les clôtures Nord-Est sont présumées mitoyennes (art. 1003 C.c.Q).

8. BORNAGE

Aucun bornage ne fut inscrit comme tel au registre foncier de cet immeuble.

**9. CONDITION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE EN RAPPORT AVEC
LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE**

9.1 Zone

Cet emplacement est situé en zone résidentielle identifiée sous la codification 0372 (H.2-4) du règlement de zonage numéro 01-279, actuellement en vigueur.

9.2 Conformité de la position

Selon les mesurages effectués, cette construction respecte le règlement de zonage actuellement en vigueur, en ce qui concerne l'implantation du bâtiment sur le terrain.

9.3 Aire de protection (zonage municipal)

Aucune disposition, à l'effet que l'immeuble à l'étude est situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une aire de protection ou d'arrondissement historique, n'apparaît au règlement de zonage.

9.4 Bande de protection riveraine

Cet immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, édictée par le décret No 1980-87 du 22 décembre 1987, modifiée par le décret No 1010-91 du 17 juillet 1991 et remplacée par le décret No 103-98 du 24 janvier 1998.

9.5 Zone à risque

Ce bien-fonds n'est pas situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

10. ZONAGE PARTICULIER

10.1 Protection du territoire agricole

Ledit emplacement est situé dans une aire permanente non retenue aux fins de contrôle du territoire agricole (Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, L.R.Q., c. P-41.1).

10.2 Lois sur les biens culturels

Je n'ai retracé aucune inscription au registre foncier concernant des biens classés culturels ou une aire de protection d'un monument historique pouvant affecter ledit emplacement (Loi sur les biens culturels, L.R.Q., c. B-4).

10.3 Règle du logement

L'immeuble ci-dessus décrit ne semble pas constituer un ensemble immobilier au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q. c. R-8.1, a. 45 à 56).

10.4 Avis d'expropriation

Aucun avis d'expropriation et aucun avis de réserve pour fins publiques n'étaient inscrits au registre foncier dudit lot (Loi sur l'expropriation, L.R.Q., c. E-24).

10.5 Zonage aéroportuaire

Le bien-fonds à l'étude est situé à l'extérieur de toute zone aéroportuaire établie par règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., cA-2) et inscrit au bureau de la publicité des droits.

10.6 Zone d'inondation cartographiée

Le bien-fonds à l'étude n'est pas situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes.

11. MESURES ET PLAN

Toutes les mesures données dans le présent certificat de localisation sont en mètres (SI). Un plan est annexé.

12. CERTIFICATION

Ce document représente mon opinion sur la situation et la condition actuelle de ce bien-fonds par rapport aux titres, au cadastre, à l'occupation ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter.

Ce rapport ainsi que le plan l'accompagnant sont parties intégrantes du présent certificat de localisation préparé pour des fins de vente et / ou d'obtention de prêt hypothécaire. Il ne devra être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du sousigné.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé le présent certificat de localisation à Montréal, le vingt-huit février de l'an deux mille onze (2011/02/28) sous le numéro DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT-QUATRE (2424) de mes minutes.

Dossier : MTL10200343

SIGNÉ CHRISTIAN LEGER a.g.

Christian Léger, a.-g.
Arpenteur-géomètre.

VRAIE COPIE DE L'ORIGINAL

Émise à Montréal le 1 mars 2011


Arpenteur-géomètre.